

Le nouveau centre-ville de Montréal

Clément Demers

Volume 27, numéro 71, 1983

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/021609ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/021609ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Département de géographie de l'Université Laval

ISSN

0007-9766 (imprimé)

1708-8968 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

Demers, C. (1983). Le nouveau centre-ville de Montréal. *Cahiers de géographie du Québec*, 27(71), 209–235. <https://doi.org/10.7202/021609ar>

Résumé de l'article

Le centre-ville de Montréal vient de connaître un boom immobilier qui n'a d'égal que celui des années 1960-62. Cette activité fébrile sera suivie d'un inévitable ralentissement, puis d'une éventuelle reprise. Les bâtiments publics et privés qui viennent d'être construits ont en quelque sorte refaçonné certaines parties du quartier. Cette transformation s'inscrit dans le prolongement du développement des décennies précédentes, bien qu'elle présente certaines particularités à divers points de vue. Le présent article effectue l'analyse de cette récente relance et propose certaines réflexions sur l'avenir du centre-ville de Montréal.

LE NOUVEAU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL

par

Clément DEMERS

*Service de l'urbanisme, Ville de Montréal
85 est, rue Notre-Dame, Montréal, (Québec), H2Y 1B5*

RÉSUMÉ

Le centre-ville de Montréal vient de connaître un boom immobilier qui n'a d'égal que celui des années 1960-62. Cette activité fébrile sera suivie d'un inévitable ralentissement, puis d'une éventuelle reprise. Les bâtiments publics et privés qui viennent d'être construits ont en quelque sorte refaçoné certaines parties du quartier. Cette transformation s'inscrit dans le prolongement du développement des décennies précédentes, bien qu'elle présente certaines particularités à divers points de vue. Le présent article effectue l'analyse de cette récente relance et propose certaines réflexions sur l'avenir du centre-ville de Montréal.

MOTS-CLÉS: Montréal, centre-ville, urbanisme, utilisation du sol, zonage, bureau.

ABSTRACT

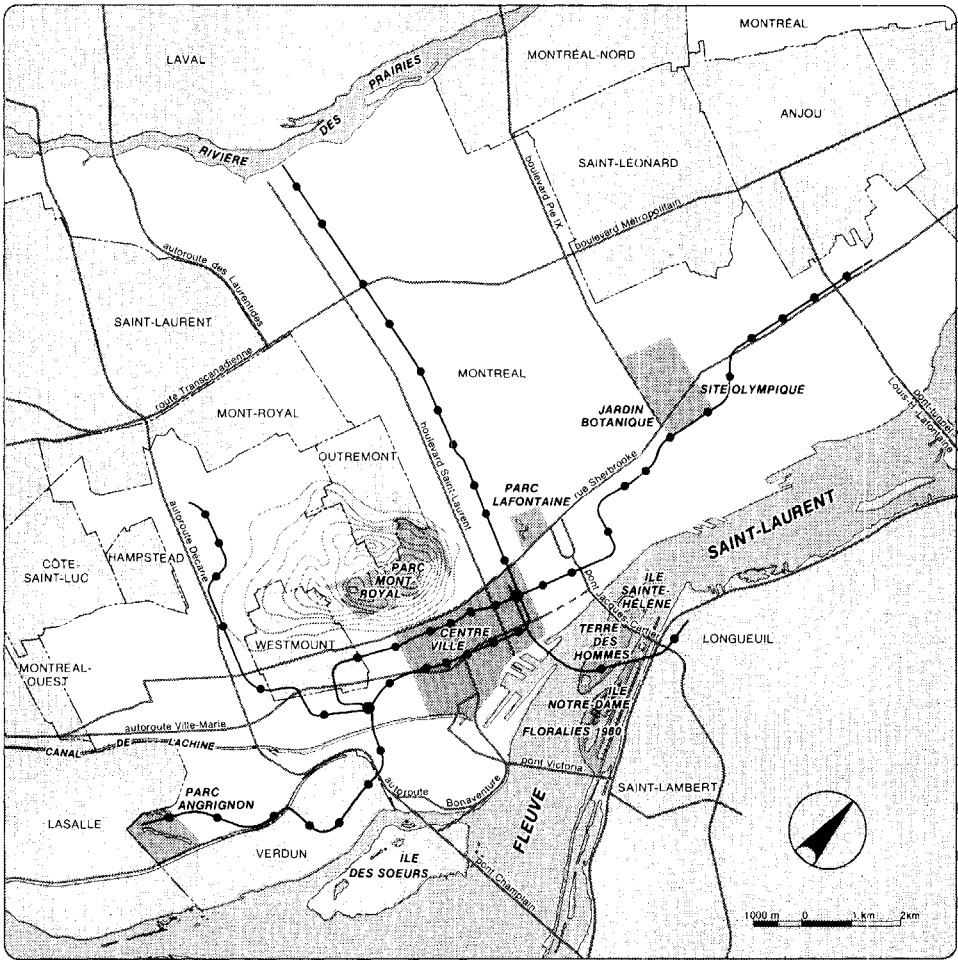
The new Montréal downtown

Downtown Montréal has just experienced a construction boom which has only been equalled by that of 1960-62. This burst of activity will inevitably slow down and eventually be followed by a new resurgence. Both the private and public sector buildings which have been built have practically reshaped certain areas of the district. This transformation is in many ways similar to the development of the preceding decades and yet presents several original characteristics. The following article analyses recent construction in downtown Montréal and comments on its future development.

KEY WORDS: Montréal, downtown, city planning, land use, zoning, office.

*
* *
*

Figure 1



**SITUATION GÉOGRAPHIQUE
DU CENTRE VILLE**

LE NOUVEAU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL

Au cours des trois dernières années, le centre-ville de Montréal est redevenu un chantier actif. On y a construit une vingtaine de nouveaux édifices d'une valeur totale de plus de trois quarts de milliard de dollars. Avant d'examiner les particularités de cette relance, il y a lieu de définir le territoire du centre-ville, d'en présenter les caractéristiques et d'en rappeler l'évolution depuis 1950. Par la suite, un constat du développement en cours permettra d'entrevoir les formes d'intervention publique ou privée qui seront à privilégier dans l'avenir.

LE CENTRE-VILLE, UNE DÉFINITION

Depuis la création du Service de l'urbanisme de Montréal en 1941, les limites du centre-ville ont été modifiées à plusieurs reprises (figure 2). En 1972, la quadrilatère en question était plus étendu qu'en 1962, tandis qu'aujourd'hui il ne couvre plus que 470 hectares, soit une superficie de 34% inférieure à celle d'il y a dix ans¹. Cette variation géographique est un indice de l'évolution du centre-ville et de la façon dont il est perçu par les différents intervenants qui participent à son développement. Il fut un temps, en effet, où ce quartier était voué à une expansion prometteuse², soit au moment où Montréal était encore la métropole financière du pays. Son rythme de croissance récent s'est plutôt révélé modéré. En 1982, les nouvelles limites du centre-ville coïncident avec la rue Sherbrooke au nord, la rue Saint-Hubert à l'est, le port et l'ancien canal de Lachine au sud et la rue Guy à l'ouest. Les critères à la base de cette nouvelle délimitation sont de plusieurs ordres. À ce titre, mentionnons: l'importance d'intégrer le lieu d'origine de la ville, la variété et la complémentarité des activités, l'affluence des personnes, la nature des emplois, la densité du bâti, la hauteur des bâtiments, le taux unitaire d'évaluation des terrains, le choix de limites connues, les barrières artificielles ou naturelles et le zonage.

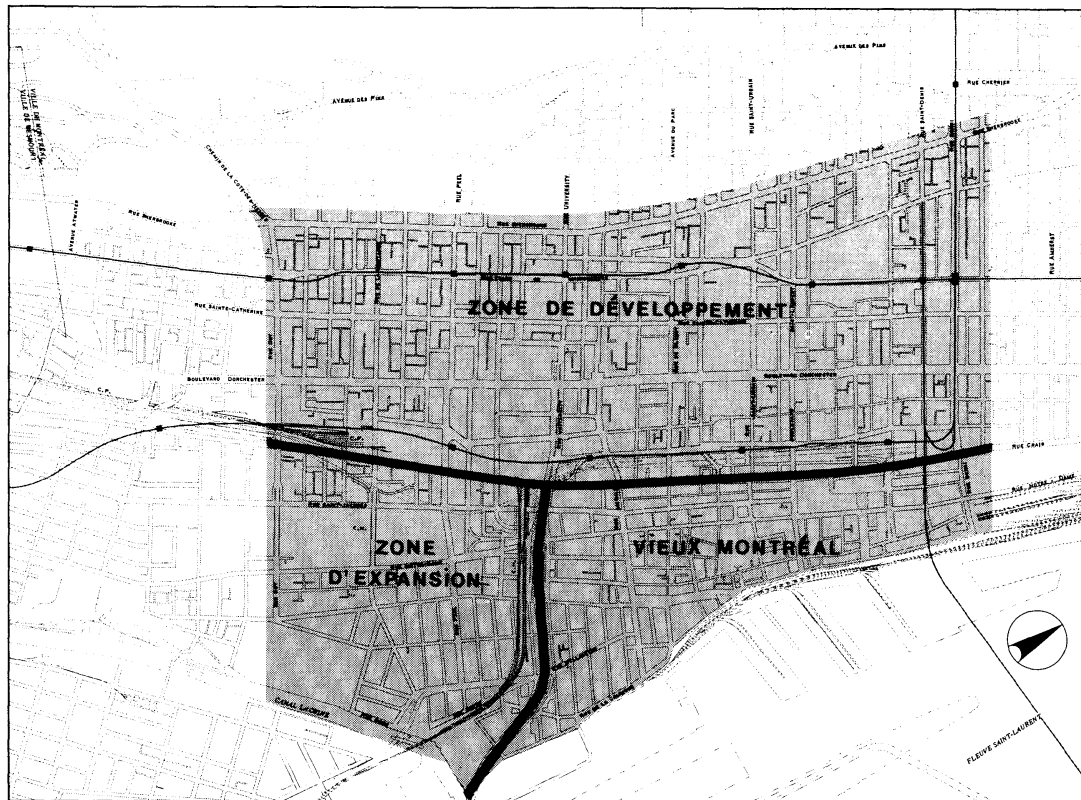
À l'intérieur du centre-ville, d'après le découpage de 1982, il existe trois zones distinctes et séparées par les barrières artificielles que sont le chemin de fer du Canadien Pacifique, l'autoroute Ville-Marie, le chemin de fer du Canadien National et l'autoroute Bonaventure (figure 3). La première zone, appelée «zone de développement», couvre 275 hectares et s'inscrit dans un long polygone formé par les rues Guy, Sherbrooke, Saint-Hubert et Saint-Antoine (rapport plancher/terrain brut³ de 2,33). La deuxième, appelée le «Vieux Montréal» parce qu'elle inclut l'arrondissement historique, s'étend sur 90 hectares entre l'autoroute Bonaventure et les rues Saint-Antoine, Berri et de la Commune (rapport plancher/terrain brut de 2,13). D'une superficie de 105 hectares, la dernière zone dénommée «zone d'expansion» s'inscrit entre les rues Guy et Saint-Antoine, l'autoroute Bonaventure et l'ancien canal de Lachine (rapport plancher/terrain brut de 0,58).

CARACTÉRISTIQUES ACTUELLES DU CENTRE-VILLE ET ÉVOLUTION DEPUIS 1950

Contrairement à d'autres métropoles nord-américaines qui possèdent un centre-ville très étendu auquel s'ajoutent plusieurs sous-centres périphériques, Montréal n'a qu'un seul centre, dont la croissance a toujours été contenue entre le Saint-Laurent et le mont Royal. Cette première observation montre à quel point les conditions géographiques du site peuvent influencer le développement d'un centre-ville. Outre la

Figure 3

CENTRE-VILLE : LES TROIS ZONES



	hectares	R.P./T. brut
Zone de développement	275	2.33
Vieux Montréal	90	2.13
Zone d'expansion	105	0.58
Total centre-ville	470	1.90

topographie, les particularités du cadastre initial et du domaine bâti, l'organisation et l'utilisation de l'espace, le réseau des transports, la nature du sol, la valeur du terrain, la réglementation de zonage et la volonté politique des intervenants publics sont autant de facteurs qui ont marqué et continuent d'influencer sa croissance.

Particularités du cadastre et du domaine bâti

Le centre-ville de Montréal est constitué d'îlots d'une superficie moyenne d'un peu moins d'un hectare. La plupart sont subdivisés en parcelles longues et étroites donnant sur deux rues ou sur une rue et une ruelle intégrée à l'îlot. Quelques-uns, souvent plus grands que la moyenne, ne sont pas subdivisés parce que depuis leur origine ou suite à des remembrements de terrains, ils appartiennent à de grands propriétaires. Ces derniers sont des communautés religieuses, des compagnies de chemin de fer, le gouvernement fédéral ou provincial, la Ville et, exceptionnellement, l'entreprise privée. Le cadastre parcellaire, très bien visible dans le Vieux Montréal ou sur les rues Crescent, Bishop et Saint-Denis, a amené, à son image, un développement du domaine bâti fragmenté en unités différentes et contiguës.

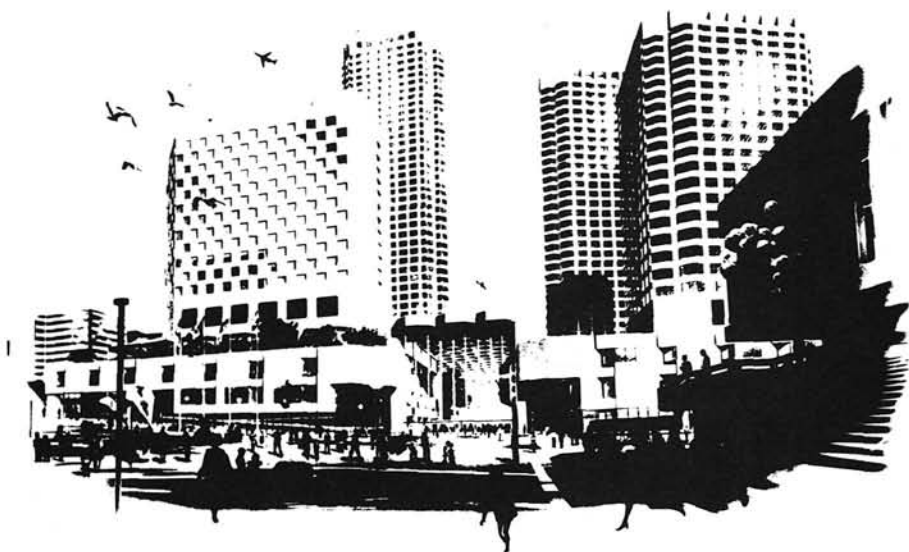
Les besoins actuels d'espace exigent toutefois une superficie plus grande que celle de la parcelle originale. Le cadastre montréalais, à l'instar de celui de nombre d'autres villes, freine ainsi le développement dans la mesure où le processus de remembrement s'avère long, coûteux et risqué pour l'entreprise privée. Depuis 1950 d'ailleurs, presque tous les projets importants (Place Ville-Marie, Place Bonaventure) ont été réalisés sur des terrains appartenant à de grands propriétaires ou sur des terrains qui furent regroupés grâce au pouvoir d'expropriation des différents corps publics (Habitations Jeanne-Mance, Complexe Desjardins, Complexe Guy-Favreau).

Le domaine bâti lui-même est caractérisé par la présence de nombreux bâtiments anciens dont plusieurs possèdent une valeur patrimoniale certaine. Il en existe une concentration importante dans le Vieux Montréal ainsi que des groupements moindres, de même que quelques éléments isolés dans la zone de développement, alors que la zone d'expansion n'en contient pratiquement pas. Quant aux édifices récents, une étude réalisée en 1980 dans la partie du centre-ville la plus active sur le plan de la construction — la zone de développement moins le quartier latin — a permis de faire ressortir, en superficie de plancher, l'évolution de ce territoire depuis 1950 (figure 6). À cette date, on relevait 3 122 814 m² de plancher, en 1960, 3 340 101 m², en 1970, 4 325 866 m² et en 1980, 5 027 898 m² (tableau 1). Cette croissance, qui a connu son bond le plus spectaculaire pendant la décennie qui va de 1960 à 1970, traduit un apport net en tenant compte des bâtiments construits et des bâtiments démolis.

Enfin les parcs de stationnement et les terrains vacants ou occupés par des bâtiments vétustes ou sans intérêt⁴ couvrent 60 hectares de sol dans la seule zone de développement. Cet espace représente un potentiel de construction équivalant à dix fois celui du Complexe Desjardins si l'on considère une densité de développement comparable à celle du Complexe Guy-Favreau (rapport plancher/terrain de 5,57).

L'organisation et l'utilisation de l'espace

Le centre-ville est le lieu par excellence des activités commerciales, culturelles et sociales. Toutes les occupations y sont représentées comme dans la plupart des autres centres métropolitains. Elles ont cependant eu tendance à se regrouper depuis

Figures 4 et 5

Situé en face de la Place des Arts, le Complexe Desjardins comprend trois tours de bureaux et un hôtel construits sur un basilaire commercial. Celui-ci est traversé par un axe piétonnier donnant sur une vaste place publique intérieure (illustration Franklin Schieder).



Le complexe Guy-Favreau: réalisation conjointe du gouvernement fédéral, qui en est le maître d'œuvre, de l'entreprise privée, de la Société municipale d'habitation de Montréal et du mouvement Desjardins. Cet ensemble multifonctionnel, relié au réseau piétonnier souterrain, abritera, lorsque complété en 1984, des bureaux gouvernementaux, des logements locatifs, des coopératives d'habitation, des espaces commerciaux, culturels et sportifs ainsi que deux espaces verts publics. (Illustration, Gouvernement du Canada).

Figure 6

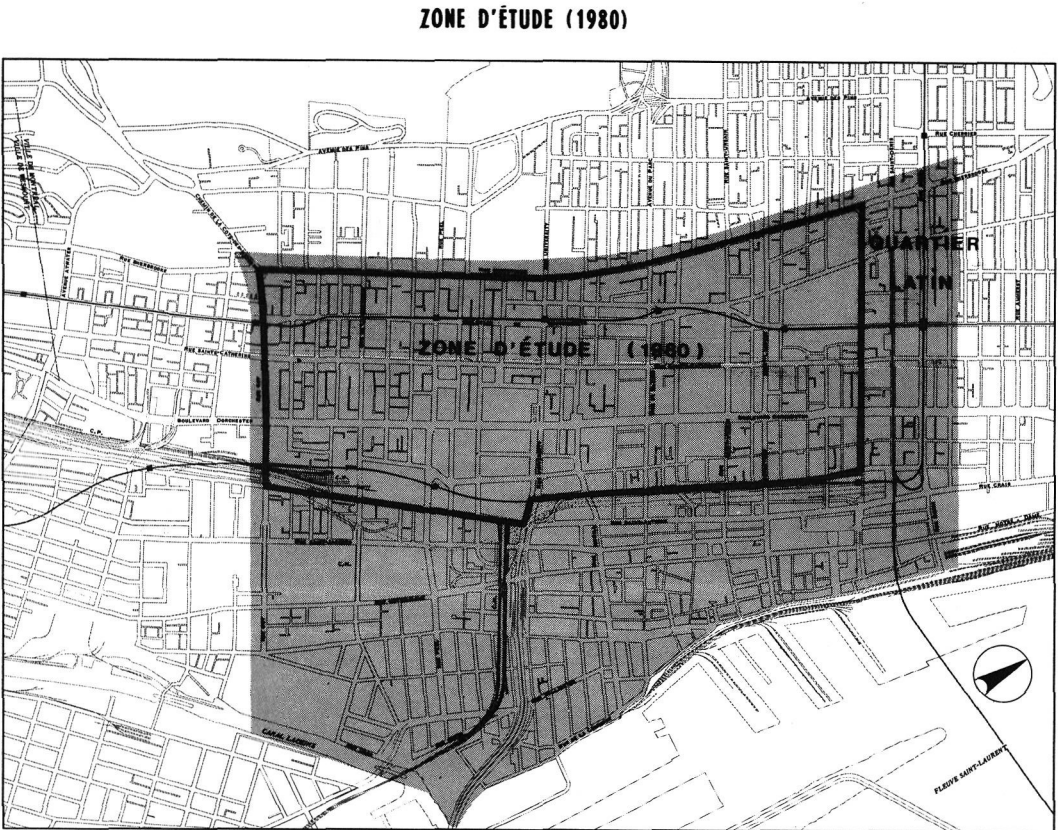


Tableau 1
Superficie de plancher
Centre-ville, zone d'étude 1980

Superficie du territoire: 2 210 000 m²

	<i>Superficie des îlots *</i>	<i>Superficie totale de plancher**</i>	<i>Rapport plancher/ terrain brut</i>	<i>Rapport plancher/ terrain net</i>
1950	1 612 190 m ²	3 122 814 m ²	1,41	1,94
1960	1 562 874 m ²	3 340 101 m ²	1,51	2,14
1970	1 487 838 m ²	4 325 866 m ²	1,96	2,91
1980	1 489 409 m ²	5 027 898 m ²	2,28	3,38

* La diminution de la superficie des îlots observable entre 1950 et 1970 s'explique par l'élargissement de certaines voies publiques (boulevard Dorchester par exemple) et la percée de nouvelles artères (boulevard de Maisonneuve). Depuis 1970 au contraire, certaines rues ont été vendues à l'entreprise privée pour y construire des bâtiments (exemple rue Victoria), ce qui explique la légère augmentation à partir de cette date.

** Seules les superficies de plancher hors sol sont comptées.

1950 et à former des sous-ensembles différents (figure 7). Cette spécialisation fonctionnelle de certains espaces se retrouve dans le Vieux Montréal (l'ancien quartier des affaires et le centre administratif) ainsi que dans la zone de développement (regroupement des grands hôtels, des sièges sociaux ou des grands magasins). Elle témoigne d'une polarisation naturelle des activités de même parenté ou encore, comme dans le cas des Habitations Jeanne-Mance, de décisions politiques.

D'autre part, à l'instar du C.B.D. des autres métropoles nord-américaines, le centre-ville s'est de plus en plus orienté vers les activités de bureau, si bien qu'en 1980, dans la zone d'études déjà présentée, presque la moitié de la superficie de plancher était consacrée à l'emploi tertiaire. Cette mutation s'est effectuée au détriment de l'industrie et de l'habitation.

Les réseaux de transport

Le centre-ville de Montréal s'avère un carrefour de voies de transport avec deux pénétrations ferroviaires (Canadien National et Canadien Pacifique), deux autoroutes (Bonaventure et Ville-Marie) et deux lignes de métro comprenant onze stations, dont une de correspondance. Par ailleurs, un réseau piétonnier souterrain, sans doute le plus étendu au monde, relie des édifices dont la superficie de plancher⁵ représente 7,5 fois celle du Complexe Desjardins. Depuis 1960, l'érection de la Place Ville-Marie et la construction du métro ont véritablement stimulé le développement immobilier dans le centre-ville.

La nature du sol

L'assiette géologique au cœur de Montréal est de bonne qualité. L'épaisseur des dépôts meubles varie de 2 à 25 mètres. La présence du banc sédimentaire près de la surface a favorisé la construction du métro, ainsi que celle des grands immeubles.

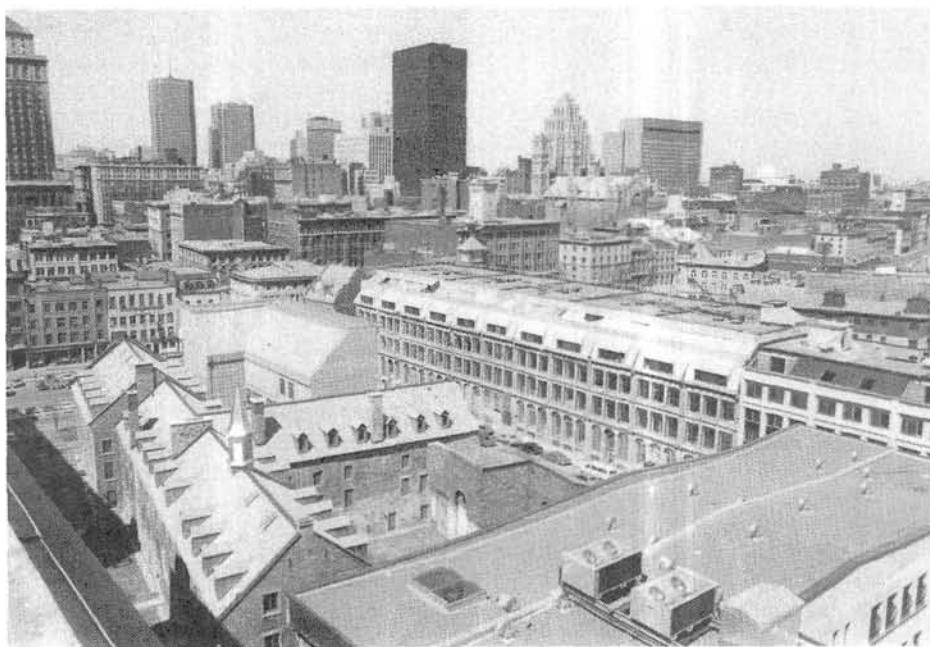
Figure 7



Les sous-ensembles et les projets récents réalisés ou à l'étude

1. Ensemble résidentiel à haute densité
2. Couvent des Sœurs Grises
3. Emprise du Canadien Pacifique
4. Ensemble de la rue Sherbrooke
 - 4-A Siège social de l'Alcan
5. Université Concordia
 - 5-Q Projet de bibliothèque universitaire
6. Ensemble de la rue Sainte-Catherine ouest
7. Ensemble industriel
8. Emprise du Canadien National
9. Ensemble rues Crescent et de la Montagne (divertissements)
10. Ensemble de terrains de stationnement
11. Ensemble de Square Dominion
12. Brasserie O'Keefe
13. Grands établissements postaux
14. Ensemble des grands hôtels
15. Ensemble d'édifices à bureaux à haute densité
 - 15-B Édifice à bureau
 - 15-C Édifice Aetna
 - 15-D Centre Manuvie
 - 15-R Projet édifice à bureau (First Quebec Corp.)
 - 15-S Projet édifice à bureaux (Cadillac Fairview)
 - 15-E Siège social de la Banque Mercantile
 - 15-F Siège social de la Banque Nationale de Paris
 - 15-G Condominiums à bureaux
 - 15-H Condominiums à bureaux
 - 15-J Condominiums à bureaux
 - 15-T Projet d'édifice à bureaux
16. Université McGill
17. Ensemble des grands magasins
 - 17-S' Projet d'édifice commercial (Cadillac Fairview)
18. Ensemble des sièges sociaux
 - 18-K Futur siège social d'Air Canada
 - 18-L Sièges sociaux Banque Nationale-Bell Canada
19. Emprise du Canadien National et de l'autoroute Bonaventure
20. Carrefour du vêtement et de la fourrure
21. Ensemble résidentiel
 - 21-I Condominium résidentiel « Le Châtelain »
22. Place des Arts
23. Centre administratif gouvernements provincial et fédéral
 - 23-M Complexe Guy-Favreau (partie bureau)
24. Palais des Congrès
25. Ancien quartier des affaires
26. Arrondissement historique
27. Ensemble du boulevard Saint-Laurent
28. Quartier chinois
 - 28-M' Complexe Guy-Favreau (partie habitation)
 - 28-O Centre communautaire chinois
 - 28-P Projet mixte commerce-bureau-habitation
29. Emprise de l'autoroute Ville-Marie
30. Centre administratif municipal
31. Cégep du Vieux-Montréal
32. Habitations Jeanne-Mance
33. Ensemble rue Sainte-Catherine est
34. Ensemble résidentiel
35. Hôpital Saint-Luc
36. Ensemble de la rue Saint-Denis (divertissements)
37. Université du Québec
38. Gare de triage du Canadien Pacifique
39. Vieux-Port de Montréal

Les bâtiments marqués d'un cercle ont été construits suite à des interventions publiques.

Photo 1

*Le centre-ville vu vers le nord à partir du Vieux Montréal. Au premier plan, une partie de l'ancien hôpital des Sœurs Grises, dont la construction a débuté en 1694 (bâtiment à toit pignon et lucarnes). Restauré depuis 1980, cet édifice conventuel a retrouvé sa fonction originale. Son vis-à-vis, un alignement d'entrepôts à ossature de pierre, érigés entre 1873 et 1876, a été recyclé à des fins résidentielles (condominiums) et s'est vu prolongé par un bâtiment d'insertion neuf, occupé par une coopérative d'habitation.**

À l'arrière-plan, la demi-silhouette de l'édifice de la Banque Royale construit en 1928 sert de point de repère à l'ancien quartier des affaires, alors que les tours aux angles tronqués du Complexe Desjardins marquent le cœur de l'axe de développement Place des Arts-Place d'Armes. Cette dernière est bordée à l'ouest par l'imposante tour noire de l'ancienne Banque Canadienne Nationale, visible au centre de la photo, et à l'est par l'édifice de La Laurentienne (anciennement Aldred), dont l'architecture des années trente, caractérisée par les multiples retraits de ses volumes, contraste avec la masse brutale du Palais de Justice aux murs latéraux aveugles. Les clochers en pierre qui se confondent avec l'édifice de La Laurentienne sont ceux de l'église Notre-Dame, située dans la rue du même nom, limite nord de l'arrondissement historique du Vieux Montréal.

La valeur des terrains

Les terrains du centre-ville de Montréal comptent parmi les moins chers des villes canadiennes en raison de leur grande disponibilité dans le passé et de la croissance modérée du développement immobilier. Conséquemment, les tarifs de location dans les édifices à bureaux demeurent parmi les plus bas en Amérique du Nord.

La réglementation de zonage

Le réglementation de zonage, en déterminant le potentiel de construction des terrains, est un des facteurs les plus importants du développement immobilier. La variation des frontières du centre-ville depuis 1962 s'explique en grande partie par les modifications que les Autorités municipales ont apportées au zonage. Depuis 1976, plus particulièrement, la révision tient mieux compte du potentiel réel de développement des secteurs touchés. Dans plusieurs quartiers périphériques ou situés en partie au centre-ville, la réglementation qui autorisait un rapport plancher/terrain de 12, il y a quelques années, ne permet plus que des densités de 2 à 8. Cette nouvelle réglementation n'a cependant pas encore touché le cœur du secteur le plus actif du centre-ville, soit la zone de développement, dont le zonage très permissif n'a pratiquement pas changé depuis 1950 (figure 8).

Volonté politique des intervenants publics

Les décisions des gouvernements municipal, provincial ou fédéral ont profondément marqué l'évolution du centre-ville montréalais. Toute la partie est, depuis la rue de Bleury jusqu'à la rue Saint-Hubert et même au-delà, reflète l'intention de déplacer, par le biais de la construction d'édifices publics, le développement immobilier de l'Ouest anglophone vers l'Est francophone. Ces interventions quelque peu artificielles et controversées devaient entraîner des investissements privés qui se font encore attendre. À part quelques exceptions, les bâtiments construits durant les trente dernières années, entre les rues de Bleury et Saint-Hubert, au sud de la rue Sherbrooke, sont presque tous publics: l'édifice du Revenu, la Place des Arts, le Complexe Desjardins⁶, le Complexe Guy-Favreau, le Palais des Congrès, l'édifice de l'Assurance-Chômage, le siège social d'Hydro-Québec, le Palais de Justice, les Habitations Jeanne-Mance, le CEGEP du Vieux-Montréal et l'Université du Québec (figure 7).

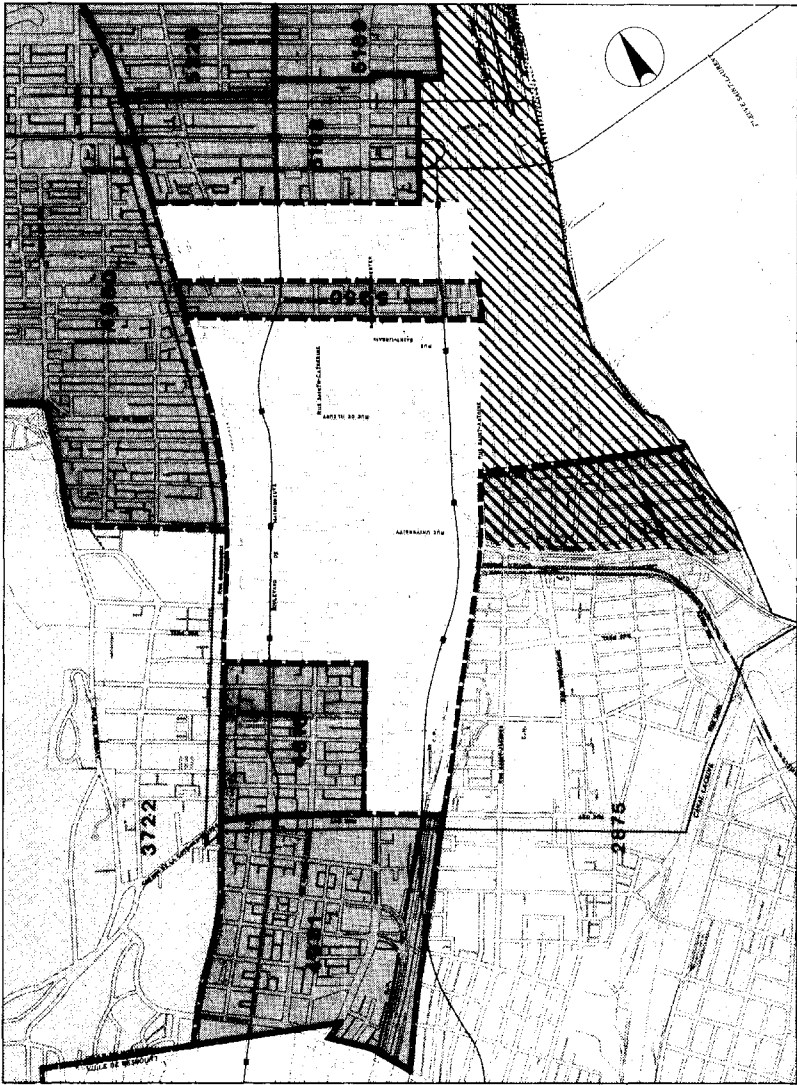
LE NOUVEAU CENTRE-VILLE

Les résultats de la dernière vague de construction sont impressionnants. Dans la seule zone de développement, vingt projets de construction ou d'agrandissement de bâtiments ont vu le jour depuis 1980 (tableau 2). En 1984, lorsqu'ils seront tous complétés, la superficie additionnelle de plancher atteindra un peu plus de 850 000 m², soit deux fois et demie celle du Complexe Desjardins. De ce total, 72% des espaces sont destinés aux bureaux, 12% à des fins commerciales, 9% à des fins institutionnelles et 7% à des fins résidentielles.

Dans le Vieux Montréal, le Protocole d'entente signé entre la Ville et la Province pour la mise en valeur du quartier a généré, en projets de recyclage et de construction,

Figure 8

ZONAGE DANS LA ZONE CENTRALE DE MONTRÉAL



Règlements de zonage (récents) :

(Superficie en hectares)

4816 (9 septembre 1974)	31.6
4980 (8 juin 1976)	775.7
4981 (8 juin 1976)	67.6
5108 (3 mai 1977)	46.8
5188 (21 février 1978)	78.2
5226 (8 juin 1978)	82.8
5350 (23 mai 1979)	10.3

Vieux Montréal (à l'étude)

Tableau 2

Projets de construction mis en chantier depuis le 1^{er} janvier 1980 dans la zone de développement du centre-ville

No	Projet	Localisation	Occupation	Valeur en millions	Superficie plancher m ²	Début du chantier	Fin du chantier
1	Bell — B.N.C.	Quad. University, de Vitré, Côte du Beaver Hall, La Gauchetière	Bureaux	150	150000	Mars 80	83
2	Complexe Guy Favreau	Quad. Jeanne-Mance, Dorchester, St-Urbain, La Gauchetière	Bureaux Logements	162	114 109 30 000	Fév. 80	Déc. 83
3	Palais des Congrès	Quad. St-Antoine, St-François-Xavier, de Vitré, Sanguinet	Institution	81	58 489	Oct. 80	Avril 83
4	Banque Nationale de Paris	De Maisonneuve-McGill College-Président-Kennedy	Bureaux	100	56 016	Fév. 80	Juin 82
5	Place Beaver Hall	Côte du Beaver Hall — Dorchester	Bureaux	60	49 031		Juin 83
6	Centre Sheraton	Dorchester — Drummond — Stanley	Hôtel	40	88 920	Mai 80	Juin 82
7	Place Mercantile	Quad. Prés.-Kennedy, McGill College, Sherbrooke, Victoria	Bureaux	40	53 697	Nov. 80	83
8	Alcan	Quad. de Maisonneuve — Drummond — Sherbrooke — Stanley	Bureaux	40	20 000	Janv. 81	83
9	Le 500 Sherbrooke ouest,	Quad. Prés.-Kennedy, Aylmer, Sherbrooke, City Councillors	Bureaux	35	51 420		83
10	Condominium Maisonneuve	Quad. de Maisonneuve, Aylmer, Prés.-Kennedy, City Councillors	Bureaux	28	25 088	Mars 80	Juil. 82
11	Le 425 de Maisonneuve	425 de Maisonneuve ouest	Bureaux	25	30 617	Nov. 81	83
12	Édifice Aetna	Metcalfe et de Maisonneuve	Bureaux	20	17 612		Mai 82
13	Centre Manuvie	Mansfield et de Maisonneuve	Bureaux	18	22 320	Août 80	Août 82
14	Peel n° 2	Peel et Stanley	Bureaux	16	16 164		81
15	Agrandissement I.B.M.	Mansfield & Dorchester	Bureaux	14	11 148		81
16	Le Châtelain	Prés.-Kennedy, City Councillors, Sherbrooke	Logements	12	30 000	Fév. 82	Fév. 84
17	Centre communautaire chinois	De Vitré, Coté, St-Urbain	Institution	3	16 817		Mai 82
18	Canaprey (Trust Général)	University, Dorchester	Bureaux	4,5	4 500		82
19	1500 de Maisonneuve	Mackay et de Maisonneuve	Bureaux	1,5	2 204		Mai 82
20	Le 1180 Drummond	Drummond au nord de Dorchester	Bureaux	4,5	6 467	Début 82	
				854	854 619		

des investissements de 40 millions de dollars depuis trois ans, rendant ainsi disponibles 66 000 m² de plancher affectés principalement à la résidence (56%), au bureau (39%) et au commerce (5%). La zone d'expansion n'a pas encore vu naître de projets immobiliers car, à l'instar des parties est et ouest du Vieux Montréal, elle est destinée à recevoir ceux qui, en raison d'un éventuel manque de terrains, ne pourront plus être réalisés au nord de l'autoroute Ville-Marie.

Un examen plus détaillé de cette relance montrera qu'elle s'inscrit dans la continuité du développement qu'a connu le centre-ville depuis une vingtaine d'années, tout en présentant des particularités inédites, gage, peut-être, d'un avenir prometteur.

Un développement dans la continuité

Il existe de nombreux points communs entre le développement actuel du centre-ville et celui qui a débuté avec la construction de la Place Ville-Marie. Les cycles de construction, marqués tantôt par une carence, tantôt par une surproduction, sont presque devenus historiques. Ils sont tellement prévisibles que des firmes immobilières spécialisées connaissent déjà, à quelques mois près, le moment de la prochaine reprise prévue pour 1987 (figure 9). Il faut se rappeler qu'au début des années 60, les promoteurs de la Place Ville-Marie avaient ouvert la voie en mettant sur le marché 150 000 m² de plancher de bureau, alors que la production annuelle de l'époque ne dépassait guère 30 000 m². L'essor actuel est comparable: il entraînera la livraison de 620 000 m² de plancher entre les années 1980 et 1983, alors que la production moyenne annuelle de la décennie précédente ne dépassait pas 80 000 m².

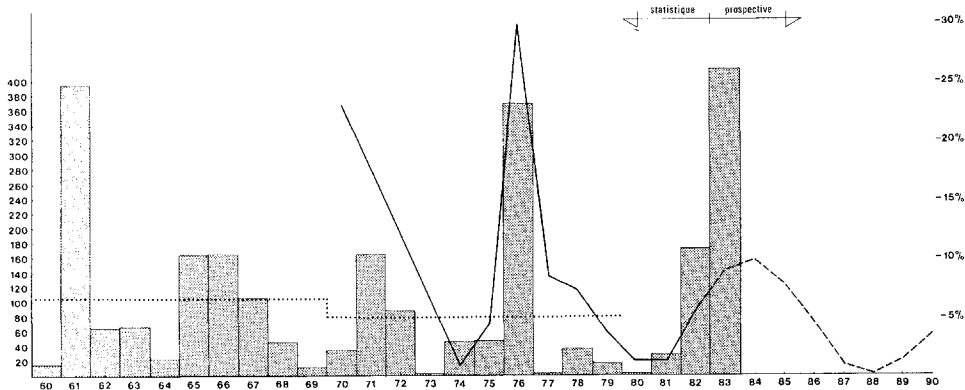
Par ailleurs, le regroupement des activités observé précédemment s'accroît en venant consolider la spécialisation fonctionnelle de certains secteurs du centre-ville. Ainsi, les tours abritant le siège social de Bell Canada et de la Banque Nationale viennent s'ajouter au regroupement des sièges sociaux. Les bureaux du gouvernement fédéral situés au Complexe Guy-Favreau voisineront ceux du gouvernement du Québec et de Revenu Canada. De plus, le développement à haute densité qui a débuté sur la rue Sherbrooke et le boulevard de Maisonneuve, de part et d'autre de l'avenue McGill College, se voit maintenant prolongé par neuf projets importants regroupant près de la moitié de toutes les mises en chantier depuis 1980 (figure 7).

La croissance des activités tertiaires, notée au début des années 60, s'accroît au centre-ville. Dans la zone de développement, près des trois quarts de la superficie de plancher récemment construite ou en chantier viendront s'ajouter, à 2 500 000 m² d'espace à bureau. Cette addition portera de 48% (en 1980) à 52% (en 1983) la part des espaces consacrés aux fonctions tertiaires dans ce secteur du centre-ville. Il faut enfin signaler qu'au moins deux projets importants, le Complexe Guy-Favreau et le Palais des Congrès, s'inscrivent dans la volonté politique de développer l'Est; volonté qui s'est manifestée dès le début des années 60 et qui aurait pu amener la construction d'un nouveau siège social d'Hydro-Québec, au nord de la Place des Arts.

Un développement inédit

Sous plusieurs aspects, la relance de 1980-83 présente du nouveau. Le centre-ville, surtout dans sa zone de développement et dans le Vieux Montréal, entre dans une phase de consolidation. Celle-ci se concrétise par une vaste opération de remplissage qui demande moins de démolitions que par les années précédentes. Il est

Figure 9. Livraison de nouveaux espaces à bureaux dans le centre-ville et taux de vacance



Livraisons annuelles et livraisons moyennes pour les décennies 60-69 et 70-79 de nouveaux espaces à bureaux (en milliers de m²) dans le centre-ville depuis 1960 (Source: Service de l'urbanisme) et en superposition les variations du taux de vacance dans les immeubles à bureaux de catégorie A, observées entre 1970 et 1982 et prévues à partir du début de 1983 jusqu'à la fin de 1990 (Source: Le développement en espace à bureaux durant les années 1960 à 1990, P. O'Brien, Société Immobilière Devencore Ltée).

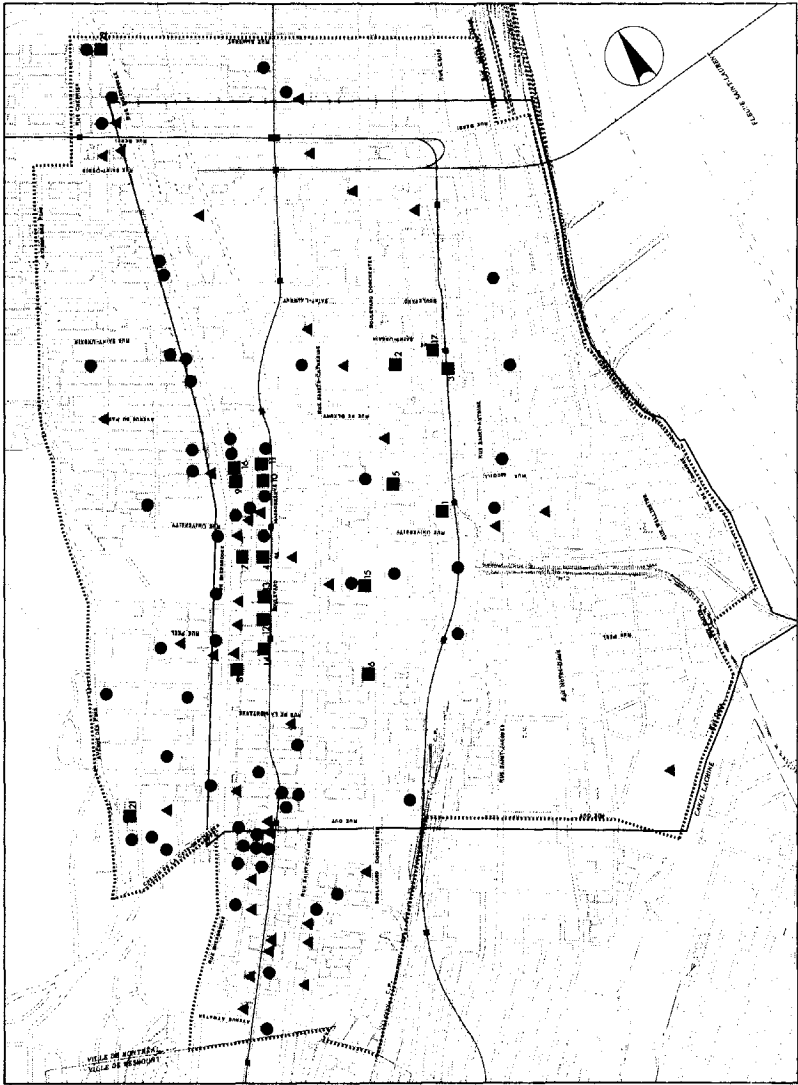
L'examen de cette figure montre les 4 principaux cycles de construction qui ont précédé les livraisons de 61-62, 65-66, 75-76 et 82-83. La pointe accidentelle de 1971 est due à la construction du nouveau Palais de Justice.

Les taux de vacance projetés par la firme Devencore pour les années 83 et suivantes sont certainement sous-estimés, surtout en comparaison de celui de 1976. Il faut prévoir un taux de vacance beaucoup plus élevé en 1983, compte tenu que la relance met en concurrence de nouveaux édifices avec plusieurs immeubles existants de catégorie A (exemple: Place Ville-Marie). À l'opposé, les livraisons de 61-62 ont concurrencé à l'époque des immeubles de catégorie B (non climatisés, avec ascenseur désuet ou sans ascenseur, sans stationnement) situés pour la plupart sur la rue Saint-Jacques ou près du square Dominion et du square Phillips.

La prochaine reprise dépendra beaucoup de la croissance des entreprises installées à Montréal, de la venue de nouvelles, de l'impact des changements technologiques (bureautique, micro-informatique et télématique) et du délai d'absorption par le marché des espaces produits en trop. Au mieux, ce délai sera de 4 ans, ce qui n'empêchera pas cependant les livraisons futures d'être moins importantes que celles que Montréal vient de connaître.

Figure 10

CONSTRUCTION AU CENTRE-VILLE À PARTIR DE 1962



----- LIMITE DU CENTRE-VILLE 1972

——— LIMITE DU CENTRE-VILLE 1982

● CONSTRUCTION DE 1963 À 1972*

▲ CONSTRUCTION DE 1973 À 1979*

■ PROJET À PARTIR DE 1980*

* PROJET DE PLUS DE 10 000 m²

1 - Édifice de Bell Canada et de la Banque Nationale du Canada

2 - Complexe Guy-Favreau

3 - Palais des Congrès

4 - Banque Nationale de Paris

5 - Place Beaver-Hall

6 - Centre Sheraton

7 - Place Mercantile

8 - Siège social de l'Alcan

9 - Le 500 ouest Sherbrooke

10 - Condominium Maisonneuve

11 - Le 425 de Maisonneuve

12 - Édifice Aetna

13 - Centre Manuvie

14 - Peel no 2

15 - Agrandissement de l'édifice IBM

16 - Le Châtelain

17 - Centre communautaire chinois

21 - Le Penfield

22 - Le Sieur-Lafontaine

À l'exception de deux édifices résidentiels (21 et 22), les bâtiments construits depuis 1980 se concentrent dans la partie la plus centrale du territoire alors qu'avant les changements de zonage commencés en 1974, les projets importants étaient plus éparpillés

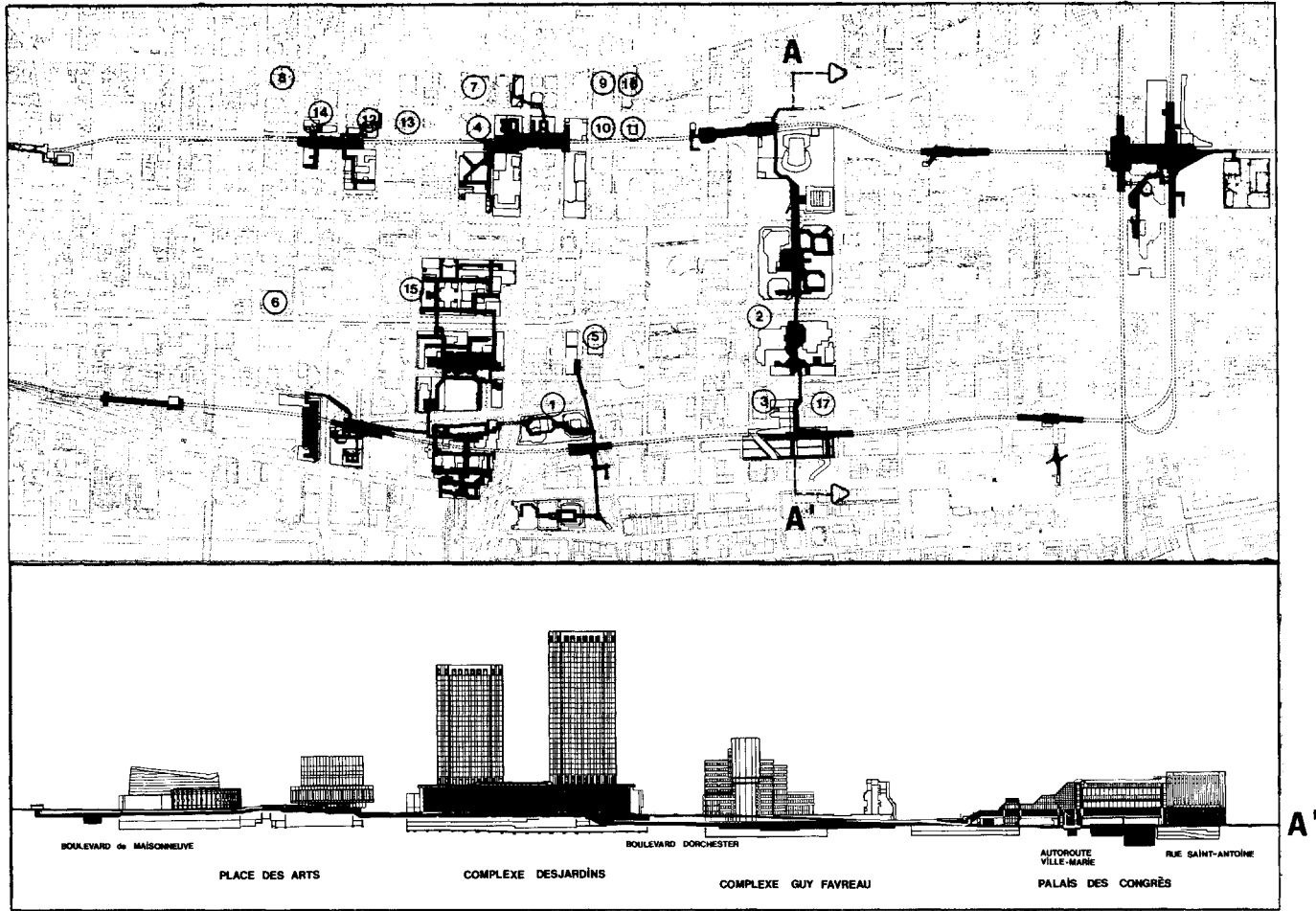
vrai que le processus de démolition est, d'une part, moins nécessaire en raison du potentiel des terrains non bâtis construisibles à court terme⁷ (30 hectares dans la zone de développement) et, d'autre part, plus difficile en raison de la Loi sur les biens culturels (un cinquième de la superficie de la zone de développement est inclus dans des aires de protection signifiées et près de la moitié du Vieux Montréal est inclus dans l'arrondissement historique). Cette consolidation coïncide également avec la fin de l'étalement des grands projets immobiliers qui ont dû se rapprocher du noyau, conformément aux exigences des nouveaux règlements de zonage en vigueur depuis 1974 dans les quartiers périphériques au centre-ville (figures 8 et 10).

Depuis l'érection de la Place Ville-Marie et jusqu'à récemment, les projets immobiliers sont restés intimement liés à la trame des rues. Ils se sont localisés le long d'artères prestigieuses comme la rue Sherbrooke (à cause de son histoire et de son décor) ou le boulevard Dorchester (à cause de ses dimensions) et autour de places publiques importantes tels la Place d'Armes (la Banque Canadienne Nationale), le Square Dominion (Banque de Commerce) et le Square Victoria (Place de la Bourse) (figure 10). Aujourd'hui, c'est le métro et le réseau piétonnier souterrain qui deviennent les axes d'attraction et de développement. Des 840 000 m² de plancher⁸ construits ou en chantier depuis trois ans dans la zone de développement, 52% sont directement reliés, 7% n'y sont pas reliés mais sont à moins de 60 m d'une bouche de métro et 31% y sont à moins de 150 m (figure 11). Seul le nouveau Centre Sheraton se trouve éloigné des grands circuits protégés pour piétons. C'est l'exception qui confirme la règle, bien que cette singularité trouve son explication dans le fait que la construction de l'hôtel ait débuté en 1975 pour se terminer sept ans plus tard!

L'examen des projets récemment réalisés dans le centre-ville montre que la plupart tiennent d'un concept nouveau. Avant d'en faire l'analyse, dressons un premier constat. De façon générale, les bâtiments sont moins volumineux que ceux de la période 1960 à 1980. En éliminant les extrêmes comme le 1500 de Maisonneuve ouest (2204 m²) et l'ensemble Bell Canada - Banque Nationale (150 000 m²), leur superficie varie entre 16 164 m² et 56 016 m² avec une moyenne se situant aux environs de 34 200 m². Ils présentent aussi pour la plupart une architecture plus recherchée, certains faisant appel à la restauration d'immeubles patrimoniaux ou à la récupération d'éléments anciens intégrés au projet. Les façades articulées par des jeux de volumes sont moins planes et plus dynamiques et le mode de propriété traditionnel évolue avec la copropriété divise et la formule du bail-achat.

Tous ces aspects, auxquels s'ajoute la guerre des prix, découlent d'une concurrence très vive entre des promoteurs qui s'arrachent la clientèle. L'année dernière par exemple, une dizaine d'administrateurs d'édifices à bureaux, dont Trizec et First Quebec Corporation, faisaient des offres à la société Air Canada. Cette évolution du marché s'explique en grande partie par les conditions économiques que nous connaissons. Un contexte rendu difficile à cause de l'inflation et des taux d'intérêt élevés rend plus risquée et moins rentable la spéculation sur le sol. Les propriétaires de terrains vacants préfèrent vendre tout de suite plutôt que d'attendre une meilleure conjoncture. Pour leur part, les promoteurs qui ont évalué les besoins d'espace à bureaux à la fin des années 70, privilégient la réalisation de petits projets sur de meilleurs sites afin de répondre à la demande immédiate. Dans l'éventualité où l'immeuble ne serait pas entièrement vendu ou loué, les espaces vacants seront réduits au minimum, permettant ainsi un retour rapide sur l'investissement ou tout au moins de faibles pertes. «Small is beautiful» mais aussi plus profitable que les gros projets qu'a connus Montréal et qui, s'ils étaient mis en chantier dans le contexte économique actuel, deviendraient vite des éléphants blancs.

Figure 11.



Métro et réseau de passages sous-terrains.

Attrait du métro et du réseau piétonnier souterrain sur le développement immobilier depuis 1980 (seuls les projets reliés au centre-ville et dont la superficie de plancher est supérieure à 10 000 m² ont été considérés). Les chiffres encadrés font référence à la légende de la figure 10.

AA: Coupe nord-sud à travers l'axe de développement Place des Arts — Place d'Armes.

Photos 2 et 3

La Banque Mercantile et la Banque Nationale de Paris sur l'avenue McGill College constituent la portée d'entrée du canyon perpétuellement ombragé qu'est devenue l'avenue du Président-Kennedy depuis la construction des treize grands édifices qui la bordent.

Parallèlement à cette approche prudente des promoteurs, la demande aussi a évolué et commence à boudier les mégaprojets. Les grandes firmes désirent mieux s'identifier et hésitent à partager le même édifice avec une foule d'autres entreprises. Elles veulent leur propre immeuble et celui-ci doit dégager une image de marque. L'obsolescence de plusieurs bâtiments qui ont à peine vingt ans commence à se faire sentir. La plupart sont relativement loin du métro, moins efficaces sur le plan énergétique, moins sécuritaires quant à la protection contre l'incendie et trop vastes pour une clientèle qui recherche une échelle plus humaine et une adresse plus personnalisée. D'importantes sociétés telles l'Alcan, l'Impériale et Air Canada s'apprêtent ou ont déjà quitté la Place Ville-Marie pourtant considérée comme le nec plus ultra de sa génération. Ces nouvelles tendances peuvent nous permettre de formuler certaines hypothèses sur la forme de développement que pourrait connaître le centre-ville dans les années à venir.

LE CENTRE-VILLE DE DEMAIN

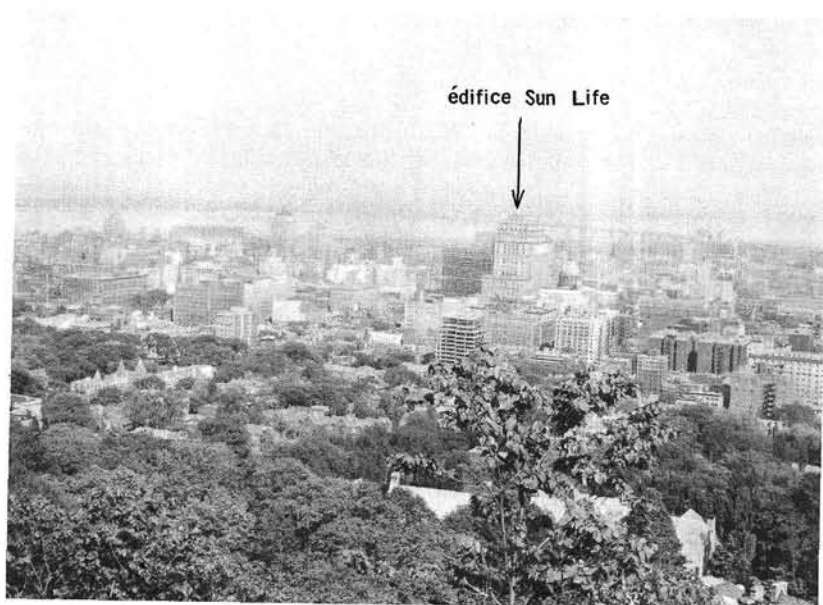
Dans un domaine aussi complexe que l'urbanisme, il est pratiquement impossible de faire des prévisions à long terme bien que cet exercice soit utile, sinon essentiel, lorsqu'il s'agit de choisir parmi différentes politiques de développement. Il s'avère alors nécessaire de formuler des hypothèses de travail et de les réévaluer périodiquement à la lumière des changements très rapides qui se produisent sur un territoire donné.

La récente relance fournit des indices sur le développement futur du centre-ville. Bien les saisir peut permettre d'encourager une forme d'intervention urbaine plutôt qu'une autre et de contrôler les risques qui découlent de certaines tendances nouvelles. Les prévisions qui suivent prennent en considération quatre aspects particuliers du développement des vingt dernières années. Il s'agit du rôle des intervenants publics, du problème particulier des cycles, de l'évolution du bâti et de l'affectation des espaces. Ces éléments pris un à un sont très différents mais se révèlent interreliés et indissociables.

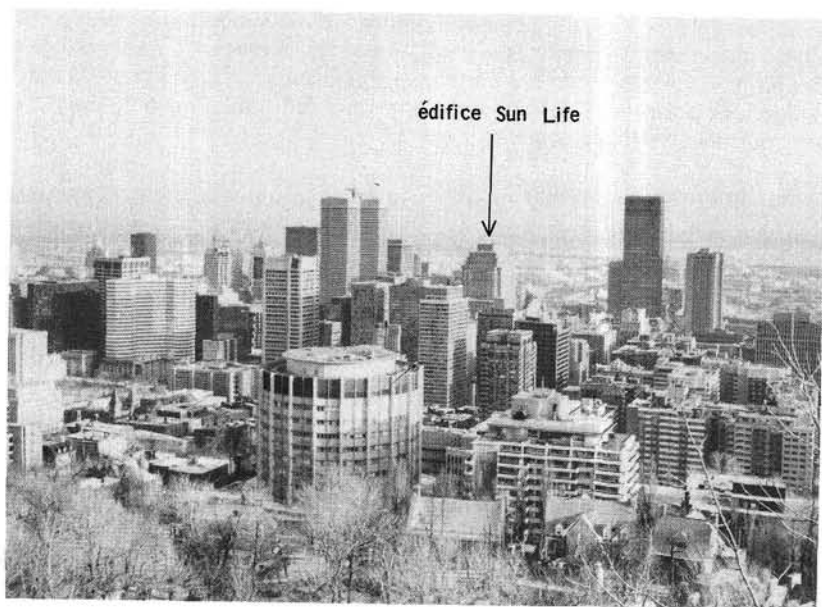
Le rôle des intervenants publics

Il est indéniable que les interventions, souvent spectaculaires, des différents paliers de gouvernement ont marqué le centre-ville de Montréal au cours des trente dernières années. Elles ont joué dans le choix du site de grands projets publics (Maison de Radio-Canada, Palais des Congrès), dans la localisation des infrastructures comme le métro et les autoroutes et, plus récemment, dans des programmes de subventions comme l'Opération 20 000 logements ou, encore lors du Protocole d'entente entre la Ville et la Province pour la mise en valeur du Vieux Montréal.

De même dans l'avenir, les politiques des différents gouvernements auront un effet important quoique difficilement mesurable, sur le développement du centre-ville. Les choix politiques concernant la création de sous-centres comme proposé par le schéma de la Communauté Urbaine de Montréal, ou encore la construction d'ensembles résidentiels dans le Vieux-Port comme l'envisagent les organismes fédéraux, auront-ils un impact favorable ou défavorable sur l'évolution du centre-ville? Ne serait-il pas préférable de consolider le quartier actuel qui offre un potentiel de croissance énorme, plutôt que de lui faire concurrence? Si, pour les promoteurs, les sites d'étendue suffisante y font défaut, serait-il souhaitable que l'Administration municipale

Photos 4 et 5

Le centre-ville de Montréal en 1956 au moment de la construction de l'Hôtel Reine Élisabeth. Tout près, l'édifice Sun Life, le plus haut immeuble de Montréal et du Canada à cette époque.



Le centre-ville 27 ans plus tard.

s'implique dans le processus de regroupement des terrains? Si oui, de quelle manière? La liste des questions pourrait être longue et les réponses variées. Une chose est certaine: ces questions doivent être posées car l'avenir du centre-ville dépend beaucoup du rôle que joueront les différents niveaux de gouvernement.

Le problème des cycles

Il semble qu'on ne pourra pas résoudre le problème des cycles à moins que les pouvoirs publics n'adoptent des politiques interventionnistes, ce qui ne serait pas souhaitable dans un contexte de libre concurrence. À défaut de régler le problème, il est toujours possible de s'adapter au phénomène lui-même. Les promoteurs l'ont vite compris et pas moins de dix projets importants sont prêts à être mis en chantier dès que le besoin se fera sentir, c'est-à-dire lorsque le taux de vacance des immeubles à bureaux ou à appartements (la plupart en copropriété divise) sera de nouveau très bas. De leur côté, les organismes gouvernementaux devraient profiter des périodes creuses pour construire de nouveaux édifices publics, comme l'a fait la Province pour le nouveau Palais de Justice et l'Université du Québec (figure 9). Une telle adaptation est nécessaire pour régulariser la demande en ressources humaines et diminuer les coûts de construction.

L'évolution du bâti

La forme que prendra le développement immobilier en termes d'aménagement au sol, de hauteur et de densité dépendra prioritairement de deux variables: la situation économique et la réglementation de zonage. Le premier élément est peu contrôlable tandis que le deuxième permet justement de contrôler et d'orienter le développement, comme ce fut le cas lors des changements apportés à la réglementation à partir de 1974.

Traditionnellement, les métropoles nord-américaines se développent en reconstruisant de façon cyclique sur les mêmes sites. Cette pratique de démolition-reconstruction quasi systématique n'a pas épargné Montréal. Ainsi, sur la rue Sherbrooke et autour des places publiques importantes, des bâtiments encore solides furent démolis pour faire place à de nouveaux édifices plus modernes et cela, même si des terrains vacants étaient disponibles ailleurs. Maintenant que les axes d'attraction coïncident avec les lignes du métro et le réseau piétonnier souterrain, le même processus de renouvellement du bâti va s'appliquer. Déjà des promoteurs envisagent la démolition de bâtiments relativement récents de densité élevée — leur obsolescence est souvent plus économique que fonctionnelle — alors qu'il existe de nombreux terrains sous-utilisés à proximité. Comme il est vrai que la réglementation de zonage peut orienter la croissance immobilière en déplaçant le potentiel de construction vers certains sites, il est possible d'éviter le gaspillage que constitue le processus de démolition-remplacement en réduisant les possibilités de développement sur les sites déjà occupés et en orientant la construction au profit de certains emplacements libres.

Quant au problème du remembrement des terrains, on peut aussi l'aplanir par une réglementation judicieuse. Par exemple, un zonage plus restrictif réduirait la spéculation et faciliterait le regroupement de propriétés. De plus, pour éviter le développement parcellaire dans un îlot — ce qui a pour conséquence de laisser des résidus ou une infrastructure périmée comme c'est le cas des ruelles — il y a moyen d'augmenter le potentiel de construction à la condition que le projet soumis prévoie le développement rationnel de l'îlot en question. Ce mécanisme existe à Montréal et porte le nom

de plan de construction et d'occupation (plan d'ensemble). Il s'agit en quelque sorte d'un zonage par concertation. Le zonage restrictif accompagné du mécanisme du plan d'ensemble présente des avantages que ne peut offrir le zonage permissif traditionnel. Le choix de l'une ou l'autre des réglementations déterminera donc la forme de développement que connaîtra le centre-ville dans l'avenir.

L'affectation des espaces

En 1982, dans la zone de développement du centre-ville, l'espace à bureau dominait (près de 50%), suivi par le commerce (30%), l'habitation (8%), les institutions religieuses, d'éducation et de santé (7%), et l'industrie (6%). En 1983, la superficie de plancher affectée au bureau passera à 52%. Il est à prévoir que l'emploi tertiaire augmentera encore, mais pas au détriment de l'habitation comme ce fut le cas de 1960 à 1980. Au contraire, la croissance résidentielle se fera parallèlement à celle des bureaux et aux dépens, cette fois-ci, de l'industrie et des institutions.

De tels changements sont déjà perceptibles dans la zone de développement où le Complexe Guy-Favreau (300 logements) et Le Châtelain (196 logements) sont presque terminés. D'autres projets sont à l'étude, les uns dans le cadre de l'Opération 20 000 logements, les autres dans le Vieux Montréal, où la plupart des espaces recyclés ou construits sont résidentiels (56%). L'apport de l'habitation dans le centre-ville aura comme avantage d'animer le quartier tout en diminuant les mouvements pendulaires. Il faudra s'assurer cependant que le privilège d'habiter au centre ne sera pas réservé à une population aisée comme ce fut le cas dans plusieurs grandes villes nord-américaines. Des projets comme le Complexe Guy-Favreau, qui font place à des coopératives et à des logements à loyer moyen, permettent d'espérer que Montréal ne connaîtra pas un « embourgeoisement » exagéré de son centre.

Enfin, exception faite du Complexe Guy-Favreau et du Palais des Congrès, les projets récents n'ont pas créé de nouveaux espaces publics. Par leur échelle, par l'insignifiance de leur dégagement et à cause de l'ombre qu'ils créent, certains auront au contraire, nui à la mise en valeur des rues et des places existantes. Il serait regrettable que la prochaine relance pèche par une semblable mesquinerie vis-à-vis des lieux publics. Pour éviter que l'ensemble du centre-ville ne se développe à l'image du quadrilatère McGill College, Sherbrooke, City Councillors et de Maisonneuve, le potentiel autorisé de construction devrait inévitablement être réduit. D'autre part, toute augmentation importante des superficies de bureau ou d'habitation devrait être accompagnée de nouveaux espaces libres à l'usage des travailleurs et des résidents. Autrement, l'équilibre déjà précaire entre les lieux collectifs et la densité du bâti sera rompu au détriment de la qualité de vie dans le centre-ville. Pour le moment, l'élargissement de l'avenue McGill College en promenade réservée principalement aux piétons et l'aménagement d'un square à l'intersection nord-est du boulevard Dorchester et de la Côte du Beaver Hall sont les seuls projets d'espace public envisagés à moyen terme.

CONCLUSION

Le centre-ville de Montréal constitue un espace complexe, dont l'évolution constamment influencée par les changements d'ordre politique, économique, social et culturel, est rapide mais cyclique. Le développement qu'il connaît actuellement

s'inscrit dans le prolongement de celui des années 1960 à 1980, tout en présentant des tendances nouvelles qu'il conviendrait de mieux orienter. La prochaine période de ralentissement fournira peut-être l'occasion de jeter les bases d'une politique destinée à développer rationnellement et à mettre en valeur ce quartier dont le potentiel est très élevé.

NOTES

¹ Centre-ville de 1962: 565 hectares; Centre-ville de 1972: 710 hectares; Centre-ville de 1982: 470 hectares.

² L'étude Horizon 2000 réalisée par le Service de l'urbanisme en 1967 illustre bien cette tendance.

³ Le rapport plancher/terrain brut est le rapport de la superficie totale de plancher hors sol des bâtiments d'un territoire sur la superficie de ce dernier.

⁴ Ce qui exclut les bâtiments ayant 25 ans ou moins et les bâtiments patrimoniaux.

⁵ Dans ce calcul, les superficies de plancher de tous les bâtiments reliés par corridor souterrain aux stations de métro situées dans le centre-ville sont également comptabilisées.

⁶ Le Complexe Desjardins peut être assimilé à un bâtiment public: la Ville a exproprié les terrains pour permettre la réalisation du projet et demeure propriétaire du sol (bail emphytéotique de 64 ans consenti à la Place Desjardins Inc. en 1976). Pour sa part, la Province est le locataire principal et possède l'immeuble à 49%. Sans l'intervention de la Ville et de Québec, le Complexe Desjardins n'aurait jamais vu le jour.

⁷ Dans le calcul de la superficie des terrains non bâtis, construisibles à court terme, les terrains de stationnement d'usage non public, parce que servant exclusivement aux locataires d'un bâtiment situé à proximité, ne sont pas comptabilisés.

⁸ En ne calculant que les projets dont la superficie de plancher est égale ou supérieure à 10 000 m².

CARTOGRAPHIE

Conception et réalisation: Service de l'urbanisme, Ville de Montréal.